

2021 消费者置业信心指数报告

© 中國消費者報 × 贝壳研究院
BEIKE RESEARCH INSTITUTE

中国消费者报社与贝壳研究院联合发布

二〇二一年四月

VISIT...

LANZAROTE
Caliente.COM

核心摘要

十四五规划指出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。而实现房地产市场的平稳运行，监测预报是其中重要的一个环节，目前房地产市场相关指标多集中在住房价格、市场景气等方面，基于购房消费者态度与心理预期分析的预测指标可有效填补这一空白。因此，中国消费者报社联合贝壳研究院共同展开消费者置业信心指数研究，通过量化消费者购房预期的信心强弱，对未来短期房地产市场的走向做出前瞻性预判。基于消费者置业信心指数的构建与分析，本报告主要有以下研究发现：

消费者置业信心整体持乐观态势，指数分布呈现出区域分化、人群分化特征。消费者置业信心指数为 108.4，说明购房者对 2021 年房地产市场走势整体持偏乐观看法。分区域看，高能级城市、东部区域消费者置业信心指数较高；分不同类型人群看，高收入、高文化程度消费者的置业信心水平较高。

调控政策预期稳中偏紧，房贷利率上行趋势较强。购房客群预期 2021 年调控政策整体处于稳中偏紧状态，城市能级越高，预期调控继续加码的购房客群占比越高；长三角、珠三角和成渝城市群政策加码预期相对较高。2021 年资金监管预期持续强化，房地产信贷环境继续收紧，房贷利率稳中上行是趋势。

房价预期整体平稳，低能级城市平稳预期更大。房价预期指数为 107.4，消费者预期房价基本持平（涨跌幅在 5% 以内）的比例

为 37.5%，预期 2021 年房价小幅上涨（涨幅 5%–10%）的比例为 31.8%，整体上 2021 年房价预期相较 2020 年呈现出平稳趋势。

购房时机偏向乐观，高能级城市信心较强。购房时机预期指数为 111，表明购房客群对 2021 年购房时机持积极的态度。高能级城市购房客群认为 2021 年购房时机合适的比例更高，而四线及以下城市置业者对购房时机信心偏弱。

年长者、改善型换房客群房价收入比较高。购房客群房价收入比均值为 10.7，40–49 岁、50 岁及以上年龄段群体的房价收入比分别为 11.3 和 13.0，高于其他年龄段群体；改善型换房客群的房价收入比为 11.2，高于首次置业和投资购房群体。

目 录

Part1 消费者置业信心指数构建	1
1.1 研究背景	2
1.2 构建原则	3
1.3 构建方法	4
(1) 指数构建体系	4
(2) 指数编制方法	5

Part2 消费者置业信心指数解读	7
2.1 消费者置业信心总指数概览	8
(1) 消费者置业信心整体呈现乐观态势	8
(2) 区域分化：高能级城市、东部区域消费者置业信心指数较高	8
(3) 群体分化：高收入、高文化程度消费者的置业信心较高	10
2.2 消费者置业信心分指数概览	11
(1) 年长者、改善型换房客群房价收入比较高	11
(2) 购房时机偏向乐观，高能级城市信心较强	13
(3) 房价预期整体平稳，低能级城市平稳预期较大	14
(4) 调控延迟置业，政策预期稳中偏紧	15
(5) 经济形势向好发展，年轻群体信心更强	20
2.3 重点城市置业信心指数分析	21

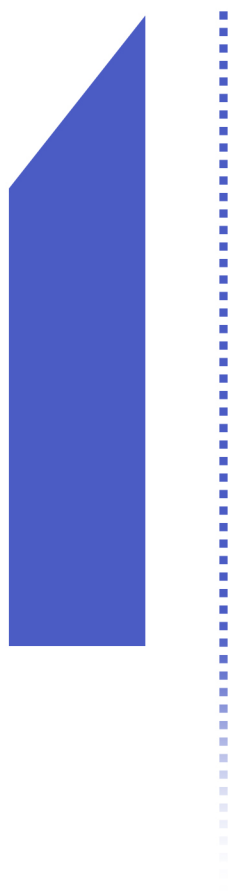
Part3 消费者置业需求现状	23
3.1 首次置业为主力，改善需求增加趋势明显	24
3.2 一线城市、80 后住的较差，改善需求迫切	26
3.3 近 7 成购房客群置业总价在 200 万以内	28
3.4 首置群体购房杠杆较高，贷款购房比例超 8 成	29

Part4 政策建议	31
-------------------------	-----------

附录	33
附录 1：样本数据分布说明	34
附录 2：城市分类说明	35
附录 3：研究待完善空间	37

Part1

消费者置业信心指数构建



1.1 研究背景

十四五规划建议指出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”，“健康发展”的背后则是房地产投资属性被显著弱化，让居住成为真正的住房消费需求。为了促进房地产市场的平稳运行，监测预报是其中重要的一个环节，目前房地产市场相关指标多集中在住房价格、市场景气等方面，缺少基于购房消费者态度与心理预期分析的预测指标，并且由于信息不对等、不透明，再加上专业度不高，消费者在置业过程中常常疑虑重重，缺乏具有公信力、易于操作的参考指标。

因此，我们有必要搭建一套科学合理的市场监测指标体系，及时有效地捕获购房决策主体的心理预期与行为态度，以对未来短期房地产市场的走向做出前瞻性预判。对此，中国消费者报社联合贝壳研究院在对消费者真实置业需求调查的基础上，构建并定期发布能够反映未来一段时间市场变化走势的消费置业信心指数，为消费者的置业决策提供专业化的数据分析，力争将其打造成具有专业度、公信力、影响力的置业风向标。

本报告编制消费者置业信心指数旨在量化消费者对购房预期的信心强弱，反映消费者未来的购房意向及对房地产走势的看法，进而为房地产市场提供一个科学公正的评价指标，价值主要体现在：对于普通购房消费者，能够为其置业决策提供参考依据，提高对市场预判的准确性；对于房地产开发商，通过监测购房信心指数变化能够有效把握需求方的信息，为制定合理的销售策略提供辅助参考；对于政府，可以根据消费者置业信心指数的变化及时制定合理的调控政策，引导房地产市场健康平稳发展。

1.2 构建原则

本报告消费者置业信心指数编制主要遵循以下原则：

（1）科学性原则：充分借鉴国内外经典的消费者信心指数构建理论与经验方法，选取能够影响消费者购房决策的一系列影响因素，围绕住房负担、购房时机、房价预期、政策预期、经济走向五大维度搭建系统的指标体系，并借助于专家打分法确保指标权重的合理性，最终通过客观评估消费者购房信心的强弱来预判未来短期内的房地产市场变化走势。

（2）系统性原则：在构建消费者置业信心指标体系时，应将全面性与独立性相结合，构成一个有序的整体，既要能够从多个维度表征出消费者购房的预期变化，又要尽可能减少各细分指标之间的高度相关性，保证同层次指标之间尽量不交叉不重复。

（3）可操作性原则：消费者置业信心指数的编制旨在进行长期可持续、有效地监测，因此有必要充分考虑指标数据可采集、可量化、来源渠道可靠，评价指标体系繁简适中，编制流程简便可执行等问题。

1.3 构建方法

(1) 指数构建体系

消费者置业信心指数是基于问卷调查数据，综合消费者对当前房价承受能力、购房时机、房价预期、政策预期、未来经济走向的主观感受加权量化而来，旨在反映消费者对房地产市场消费信心的强弱，也是预测未来短期市场成交量价走势的先行指标。

具体来说，本报告消费者置业信心指数由 5 个细分维度构成：1) 消费者现状指数：采用房价收入比来测度，用以衡量消费者对当前房价的承受能力，房价占收入比重越高，住房负担越重，购房的可能性就越低。2) 消费者预期指数：包括购房时机指数、房价预期指数、政策预期指数和经济走向指数。

表：消费者置业信心指数构建体系

指数维度	一级指标	二级指标
消费者置业信心指数	消费者现状指数	房价收入比
	消费者预期指数	购房时机指数
		房价预期指数
		政策预期指数
		经济走向指数

（2）指数编制方法

1) 指数计算公式。消费者信心指数已成为众多国家现行经济指标的重要组成部分，并在经济景气预测中发挥着重要作用。本报告主要参考国内外几个具有代表性的消费者信心指数编制方法。

美国密歇根大学消费者信心指数（SRC）编制涉及当前或未来社会经济状况、家庭经济状况、耐用品购买时机等五个问题，其通过持乐观看法与持悲观看法的比例之差来反映消费者整体上的心态水平，即每个问题的计算方法为： $X_i = X_{i乐} - X_{i悲} + 100$ ，指数取值范围在 0-200 之间，大于 100 则说明多数消费者对经济发展形势持积极看法，整体上信心比较强。

欧盟经济信心指数编制涉及四个问题，包括未来 12 个月的经济总体状况、失业率、住户经济状况、储蓄意愿等内容，每个问题对应五个选项：“非常积极（PP）”、“积极（P）”、“中立（E）”、“消极（M）”和“非常消极（MM）”，计算方法为： $B = (PP + 0.5P) - (0.5M + MM)$ ，基数取值为 100。

日本消费者信心指数由五个问题编制而来，涉及消费者目前的感觉、消费支出计划、财产状况及耐用消费品购买上的变化，每个问题的选项亦采用五项形式，并按照以下方法赋权：改进 +1、有所改进 +0.75，无变化 +0.5，轻微恶化 +0.25，恶化 +0。指数的基数为 50，取值范围在 0-100 之间。

上海财经大学上海市消费信心指数旨在评估消费者对形势、收入、消费支出的态度、判断和预期，参与指数编制的问题有八个，每个问题

选项分为五档：很好、较好、一般、较差、很差，依次赋值 1、0.5、0、-0.5 和 -1。基数为 100，大于 100 则代表乐观的看法或预期。

基于此，本报告按照以下方法编制消费者置业信心指数¹：

$$\text{Index}_i = 100 + (1 \cdot PP_i + 0.5 \cdot P_i + 0 \cdot E_i - 0.5 \cdot M_i - 1 \cdot MM_i) \cdot 100$$

其中， PP_i 、 P_i 、 E_i 、 M_i 、 MM_i （依次为非常积极、积极、中立、消极、非常消极）分别代表每个问题五个选项回答的百分比，基期为 100。消费者置业信心指数的取值介于 0-200 之间，0 表示完全没有信心，200 表示完全有信心。当指数值大于 100 时，说明消费者对未来市场持乐观态度，采取实际购房行为的概率较大；当指数值小于 100 时，说明消费者对未来市场持悲观态度，采取实际购房行为的概率较小。

2) 专家打分法。为了保证指标赋权结果的科学性与合理性，本研究邀请贝壳研究院多位专业分析师基于客观的经验判断，对每一个指标权重进行打分，进而通过算术平均后得到各个指标的最终权重。

1 指数构建时，将购房现状指数（房价收入比）设定为基期 100。

Part2

消费者置业信心指数解读



2.1 消费者置业信心总指数概览

（1）消费者置业信心整体呈现乐观态势

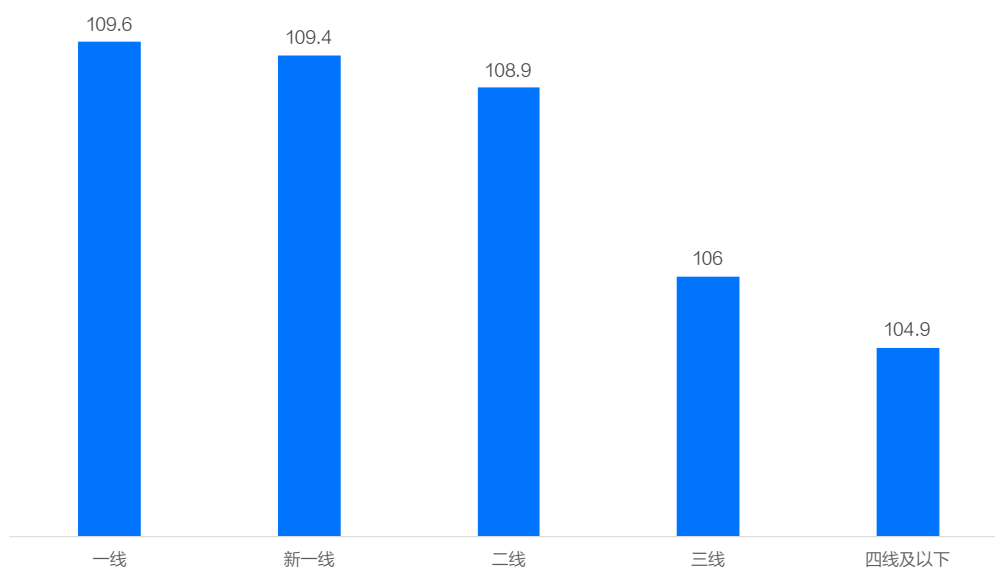
消费者置业信心指数为 108.4，说明购房者对 2021 年房地产市场走势整体持偏乐观看法（对 2021 年的预期好于 2020 年）。一季度以来，中央加大对房地产市场调控督导工作，热门城市陆续出台以限购、限贷、限售、严查经营贷或消费贷等为主导的加码政策，房地产购房环境整体偏紧，但是大部分消费者依然对 2021 年购房时机、房价预期表现出积极的态度。本文消费者置业信心指数为首次构建发布，故没有对指数进行时间维度上的对比分析。

（2）区域分化：高能级城市、东部区域消费者置业信心指数较高

不同区域消费者置业信心指数存在分化特征，分城市级别看，城市能级越高，消费者购房信心水平越高，其中一线城市 2021 年消费置业信心指数为 109.6，明显高于其他能级城市；从地域来看，消费者置业信心水平呈现东高西低的态势，东部地区消费者置业信心指数为 109，中部次之，为 107.5，西部地区最低为 107。

1 指数构建时，将购房现状指数（房价收入比）设定为基期 100。

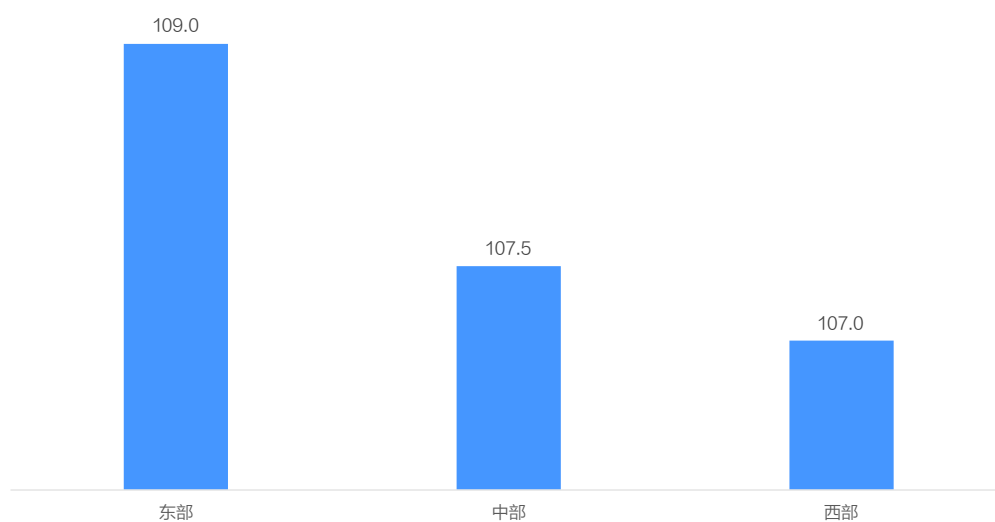
图：不同等级城市消费者 2021 年置业信心指数



注：城市等级分类见附录

数据来源：贝壳研究院

图：不同区域消费者 2021 年置业信心指数



注：区域分类见附录

数据来源：贝壳研究院

（3）群体分化：高收入、高文化程度消费者的置业信心较高

不同需求类型、年龄段、收入水平、受教育程度的消费者，对社会经济事件的看法与态度有所不同，对此针对不同细分群体比较消费者置业信心水平的差异。1）分需求类型看，首次置业、改善型换房、投资需求购房客群的置业信心水平总体相差不大，保持在 109 左右，表明对 2021 年房地产市场均持乐观的态度；2）年龄分组看，各组消费者信心指数呈现出倒 U 型特征，24 岁及以下、40-49 岁和 50 岁以上群体的置业信心指数偏低，分别为 104.1、105.1 和 106.0，而 25-29 岁和 30-39 岁年龄段消费者的购房信心较高，分别为 112.1 和 109.1；3）不同收入水平²消费者的置业信心水平存在较大差异，中高收入组的消费者置业信心指数分别为 108.3 和 112.6，而低收入组的消费者购房信心水平为 99.2，说明低收入水平的消费者对 2021 年房地产市场持偏悲观态度；4）学历水平越高的消费者置业信心指数越高，低文化水平的消费者购房信心相对偏弱。

图：不同区域消费者 2021 年置业信心指数



数据来源：贝壳研究院

² 收入群体划分标准：划定家庭税前月收入水平在 5000 元及以下的是低收入群体，家庭税前月收入水平在 5000-20000 元的是中等收入群体，家庭税前月收入水平在 20000 元及以上的是高收入群体。

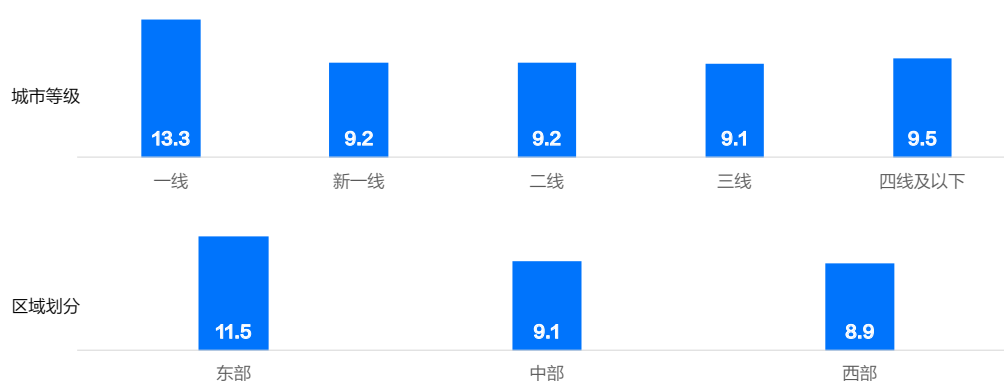
2.2 消费者置业信心分指数概览

(1) 年长者、改善型换房客群房价收入比较高

房价收入比³反映城市居民购房的难易程度，很大程度上影响居民的购房决策意愿和时机。基于受访者实际购房总价与家庭月收入水平测算房价收入比，数据显示，购房者群房价收入比均值为 10.7。

城市能级越高住房负担越重，一线城市购房者群房价收入比均值为 13.3，其他能级城市房价收入比仅 9.3 左右。生活在一线城市，虽然可以获得相对较高的工资福利报酬，但是高昂的房价水平也给广大消费群体带来了较大的居住负担。同样，分区域来看，经济较为发达的东部地区房价占收入比重相应较高，为 11.5，其他地区住房负担明显较低。

图：不同城市等级和区域购房消费者房价收入比

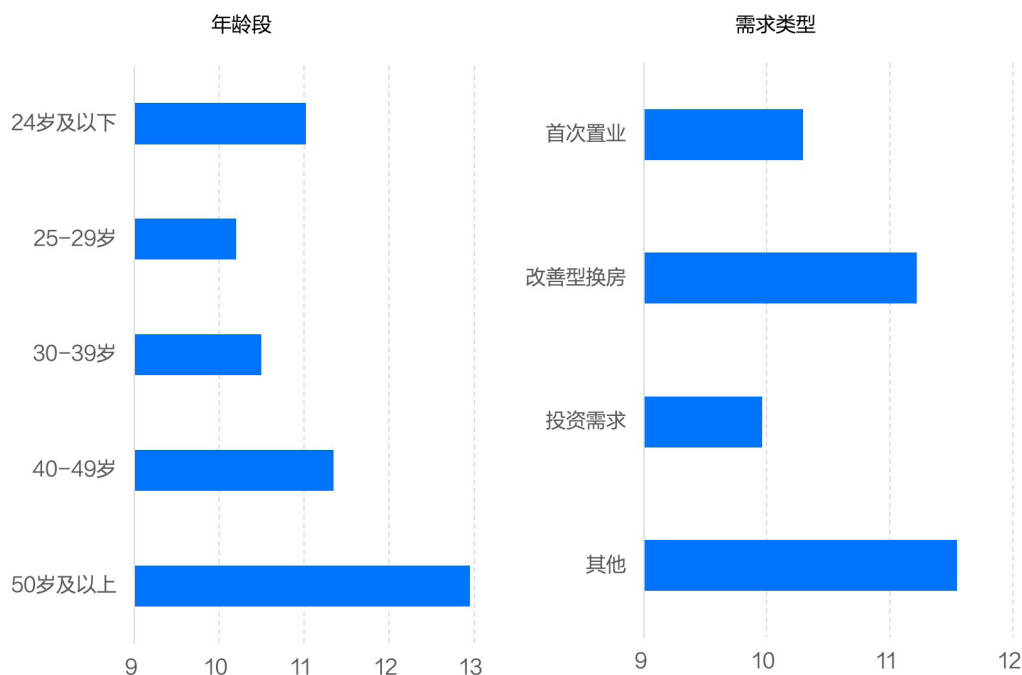


数据来源：贝壳研究院

³ 房价收入比是基于消费群体购房总价与实际家庭收入水平计算得到，具体计算方法为：房价收入比 = 购房总价 / (家庭税前月收入水平 * 12)。

80 前、改善型换房客群的房价收入比较高。分年龄段看，年长群体的房价收入比相对较高，40-49 岁、50 岁及以上年龄段群体的房价占收入比重分别为 11.3 和 13.0，25-29 岁和 30-39 岁年龄段群体的房价收入比为 10.2 和 10.5。究其原因，年轻群体受制于自身资金积累的限制，购房时会较多考虑对房价的承受能力；而年长群体财富积累较多，所购房屋价值相对收入水平要更高。从需求类型看，改善型换房客群的房价收入比为 11.2，高于首次置业和投资购房群体。

图：不同类型购房消费者的房价收入比



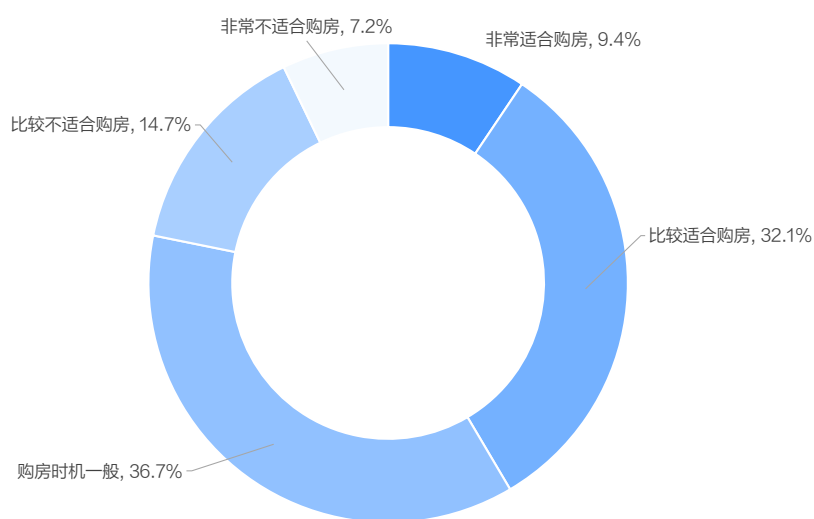
数据来源：贝壳研究院

（2）购房时机偏向乐观，高能级城市信心较强

购房时机体现的是置业客群对某一时间段住房消费合适与否的客观看法，购房时机越好说明潜在购房需求规模越大，反之则意味着消费者购房意愿较低。购房时机预期指数为 111，认为 2021 年适合购房的消费者占比相较认为不适合购房者高出近 20 个百分点，表明购房客群对 2021 年购房时机持积极的态度。

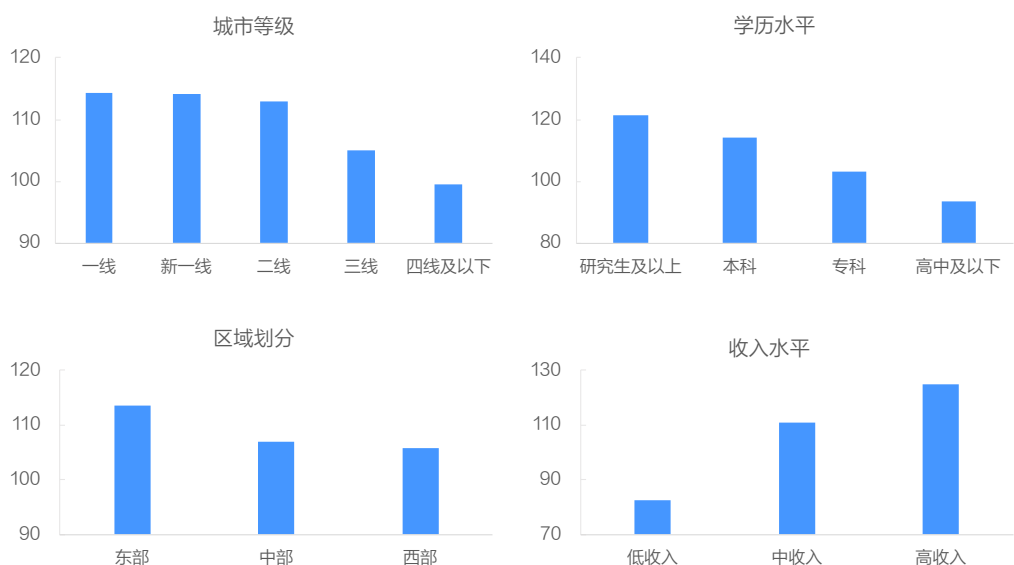
购房客群对 2021 年购房时机的预期呈现出区域分化和人群分化特征。分城市看，高能级城市购房客群认为 2021 年购房时机合适的比例更高，而四线及以下城市购房预期指数小于 100，置业者对购房时机的信心偏弱；东部地区置业者认为购房时机合适的比例为 43.5%，高于中西部地区。分人群来看，中、高收入群体更看好 2021 年购房时机，而低收入群体购房时机指数为 82.4，信心较弱；文化程度较高的群体对 2021 年购房持乐观态度，而高中及以下群体的购房时机预期指数仅为 93.5。

图：消费者对所在城市 2021 年购房时机的看法



数据来源：贝壳研究院

图：不同区域和类型消费者的购房时机预期指数



数据来源：贝壳研究院

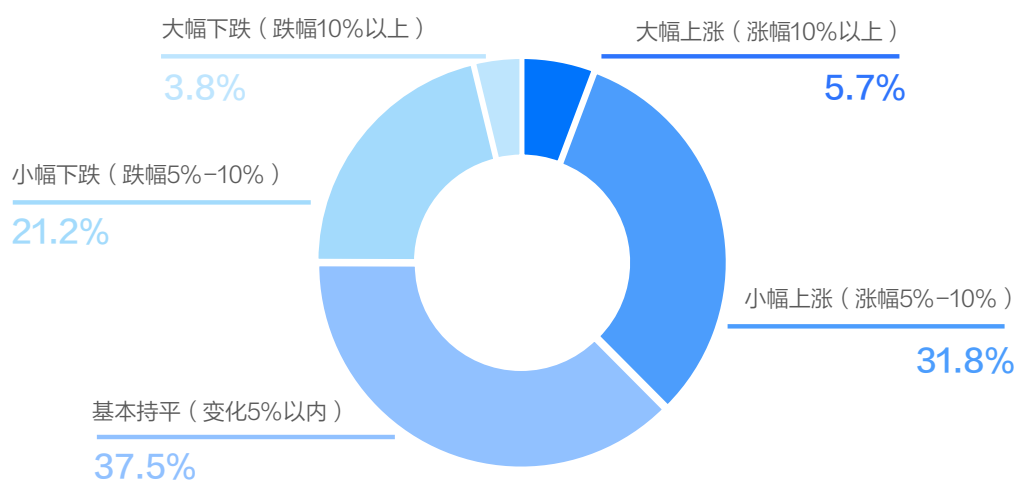
(3) 房价预期整体平稳，低能级城市平稳预期较大

房价预期指数为 107.4，消费者预期房价基本持平（涨跌幅在 5% 以内）的比例为 37.5%，预期 2021 年房价小幅上涨（涨幅 5%–10%）的比例为 31.8%，整体上购房消费者预期 2021 年房价相较 2020 年呈现出较为平稳趋势。

不同区域及不同类型购房客群对 2021 年房价的预期较为一致，整体趋向平稳，预期 2021 年房价上涨的比例均超过预期房价下跌的比例。从不同城市来看，各等级城市购房者的主流房价预期是基本持平，低能级城市房价平稳预期占比较高，其中三线、四线及以下城市的购房客群预期 2021 年房价将会保持稳定的比例均达 4 成；东、中、西部地区购房者预期房价基本持平比例分别为 37%、38.8%、36.4%，预期房价小幅上涨者占比依次为 32.0%、29.5% 和 36.2%，总体以稳为主。从不同类型客群看，预期房价基本持平的首次置业客、改善型换房客、

投资需求客分别占比 37.7%、36.8% 和 36.4%；收入水平越低群体对 2021 年房价平稳的预期较高，其中低收入购房客群预期房价基本持平的比例为 39.1%；研究生学历群体中预期看涨 2021 年房价的受访者比例为 37.3%，略高于持平稳预期的消费者占比，而本科及以下购房客群整体预期仍是房价平稳。

图：购房消费者对 2021 年所在城市的房价预期

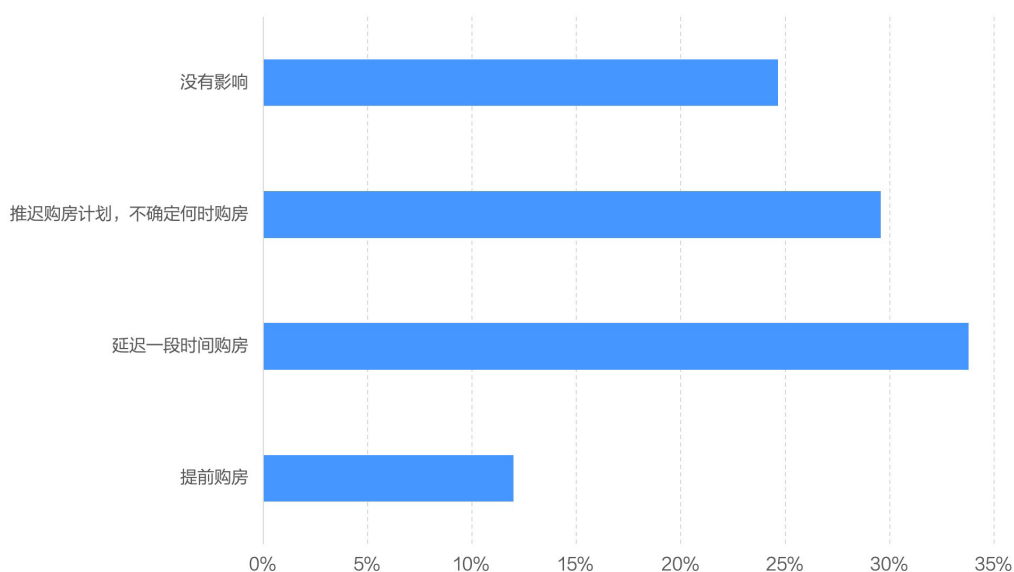


数据来源：贝壳研究院

(4) 调控延迟置业，政策预期稳中偏紧

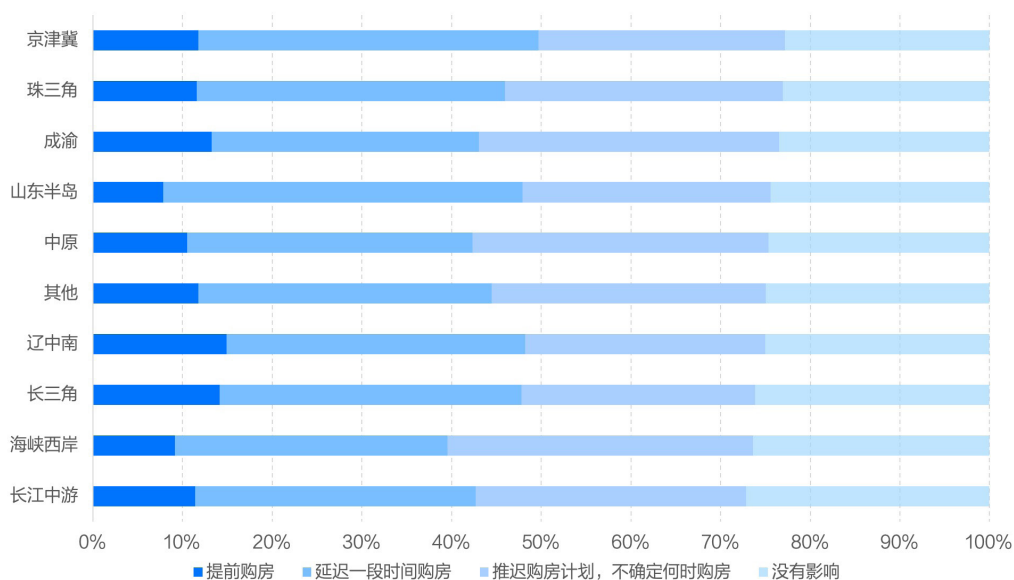
热门城市调控政策频出，消费者置业计划普遍延迟。自 2020 年下半年以来，热门城市围绕限购、限售、限贷等政策持续对住房需求端严加管控，也对购房客群的置业资格、计划等产生影响。调查数据显示，75.3% 的受访者表示购房计划受到影响，其中超 6 成客群推迟购房计划。分区域看，受调控政策影响较大的京津冀、珠三角、成渝城市群购房客群置业计划均有相对明显的改变。

图：热门城市调控政策频出，对购房计划的影响



数据来源：贝壳研究院

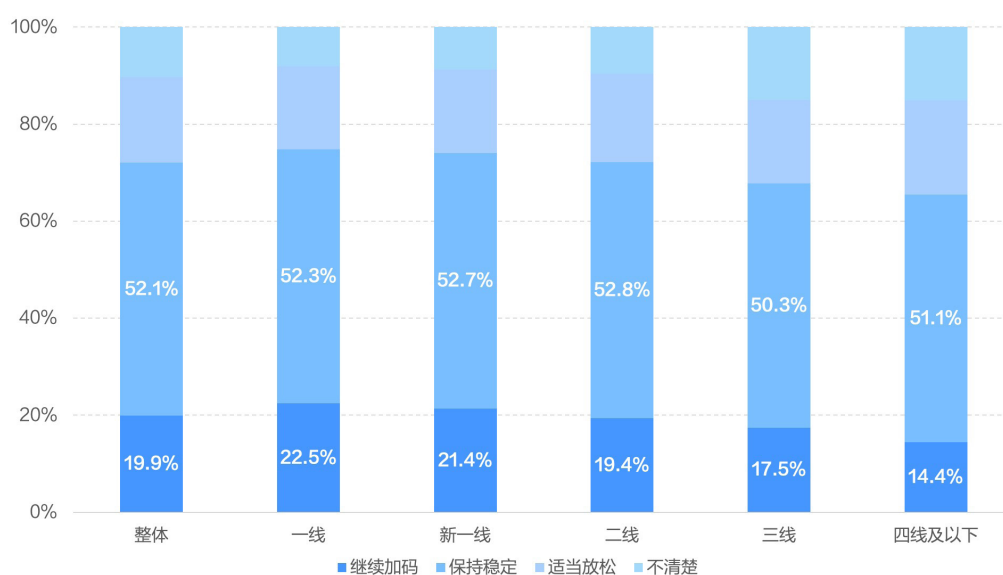
图：热门城市调控政策频出，对不同城市群购房计划的影响



数据来源：贝壳研究院

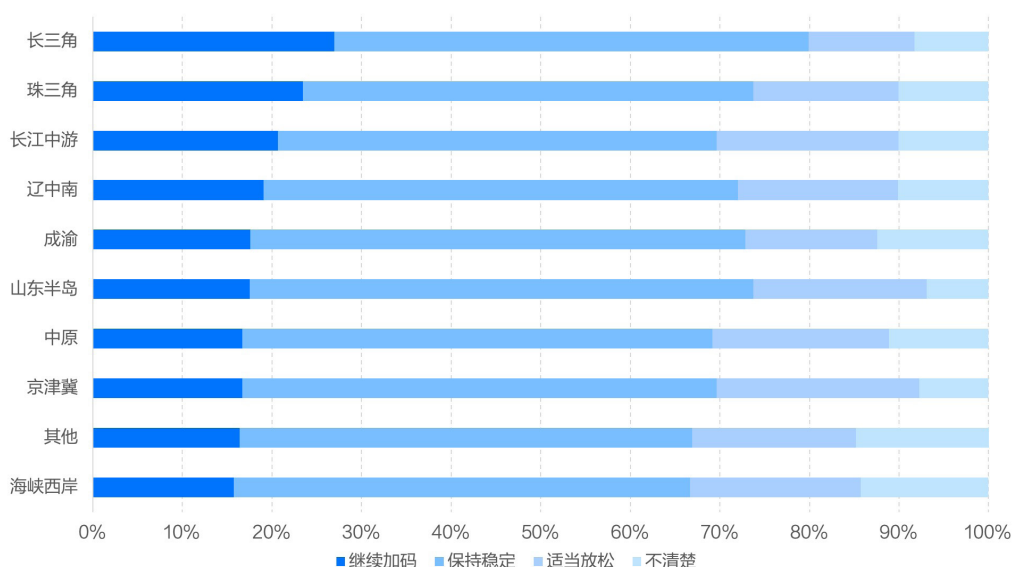
政策预期整体稳中偏紧。2021 年以来，重点城市房地产调控政策相继升级加码，内容涉及加强住宅用地供应管理、限购、限售、限贷、严查经营贷和消费贷资金违规情形等方面，方向上紧随市场热度逐渐由一线城市向二三线城市传导，且调控更精准、更及时。从调研情况来看，相较于 2020 年，预期 2021 年调控政策保持稳定的购房客群占比 52.1%，预期政策继续加码的购房客比例比预期适当放松的客群高出 2.3 个百分点，整体上消费者预期调控政策处于稳中偏紧状态。分城市等级看，城市能级越高，预期调控继续加码的购房客群占比越高；分城市群看，长三角、珠三角、成渝区域政策加码预期相对较高。

图：购房消费者对所在城市 2021 年的调控政策预期



数据来源：贝壳研究院

图：重点城市群购房消费者 2021 年的调控政策预期

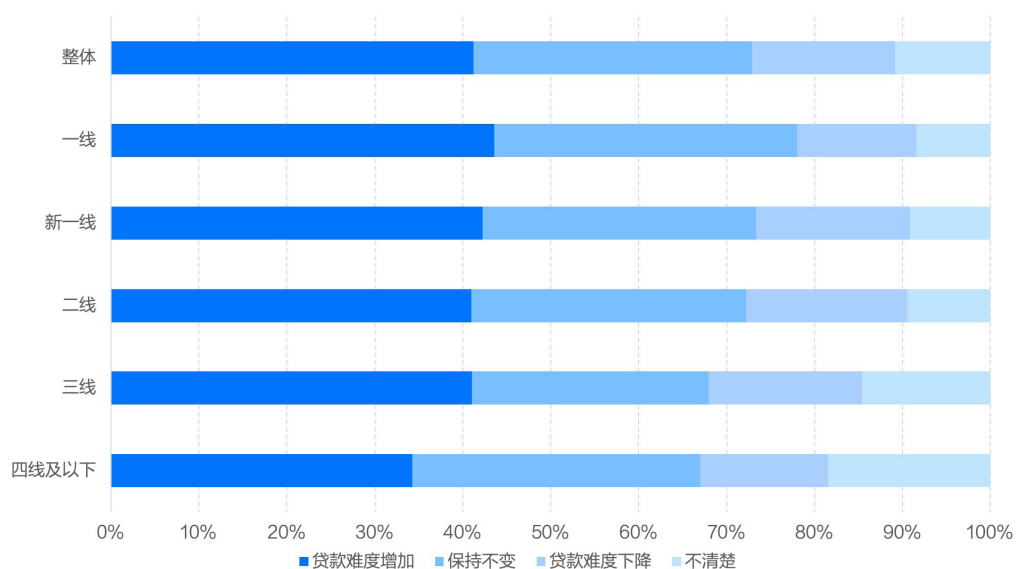


数据来源：贝壳研究院

贷款难度预期增加，房贷利率稳中上行。从消费者的反馈来看，41.2% 的购房者群预期 2021 年住房贷款难度将增加，且城市能级越高，贷款难度越大；73.2% 的购房者群预期 2021 年住房贷款利率呈现稳中上行趋势，一线城市占比高于其他能级城市。

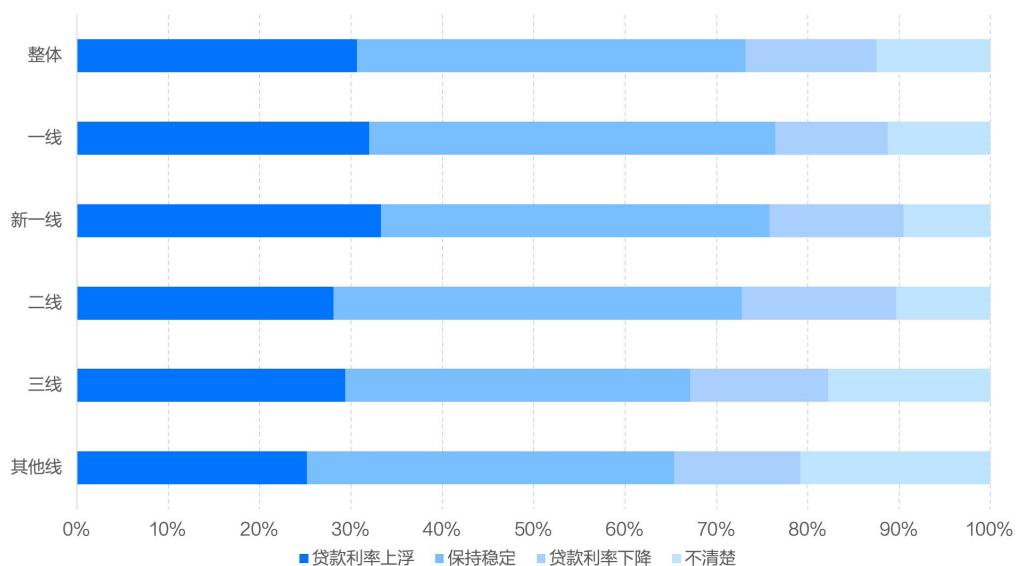
2021 年以来，房地产市场监管力度强化，一线城市率先开展严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场等行为，其他重点城市亦紧跟审查，居民信贷环境明显收紧，部分银行已经上浮贷款利率，收紧贷款额度，房贷周期延长。据贝壳研究院数据监测，4 月重点 60 城平均首套、二套房贷利率较去年底均累计提高了 10 个基点，平均放款周期为 46 天，呈高位调整态势。2021 年资金监管预期持续强化，房地产信贷环境继续收紧，房贷利率稳中上行是趋势。

图：重点城市群购房消费者 2021 年的调控政策预期



数据来源：贝壳研究院

图：购房消费者对所在城市 2021 年的贷款利率预期



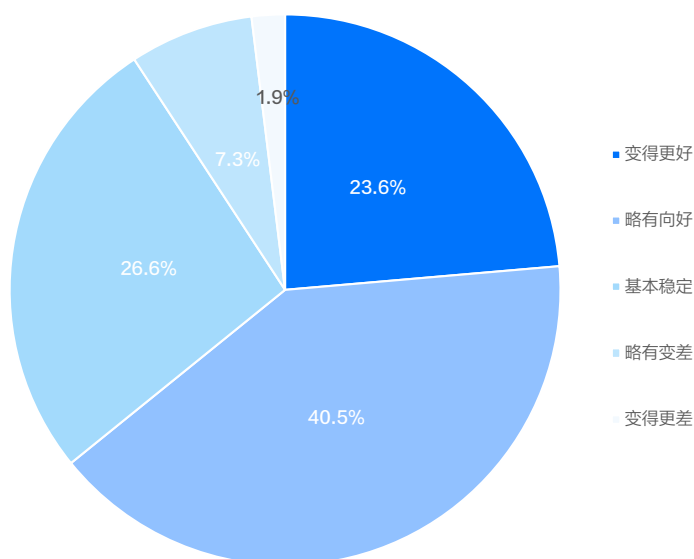
数据来源：贝壳研究院

（5）经济形势向好发展，年轻群体信心更强

经济走向预期指数为 138.3，超 9 成受访者认为未来一年经济将呈现稳中向好趋势，表明消费者对 2021 年经济运行发展持乐观态度。随着新冠疫苗的逐步推广和发挥作用，国内经济环境向好发展，国际经济秩序恢复带动贸易与投资增长，中国经济将保持稳健复苏态势。

分区域来看，二线及以上城市经济走向预期明显好于其他能级城市，东部发达城市的经济预期恢复力度也大于其他区域城市。分人群看，首次置业群体、年轻群体、高收入群体、文化程度较高的群体对 2021 年经济发展形势预期更为乐观。

图：购房消费者对 2021 年经济走向的预期看法



数据来源：贝壳研究院

2.3 重点城市置业信心指数分析

北京：消费者置业信心指数为 110.6，表明北京购房客群对 2021 年房地产市场走势持较为乐观的看法。购房时机指数为 117.7，46.6% 的购房者认为 2021 年购房时机合适；房价预期指数为 100.6，37.1% 的置业者预期房价基本持平（涨跌幅在 5% 以内），32.2% 的置业者预期房价上涨（涨幅大于 5%），总体上购房消费者预期 2021 年北京房价呈平稳态势；政策预期较为平稳，51.3% 的置业者预期 2021 年调控政策保持稳定；经济预期指数为 139.4，66.3% 的购房客群认同 2021 年经济运行向好发展。

上海：消费者置业信心指数为 109.6，说明上海购房客群对 2021 年房地产走势持乐观态度。购房时机指数为 112.3，40.8% 的购房者认为 2021 年购房时机合适；房价预期指数为 121.9，预期 2021 年上海房价小幅上涨（涨幅 5%–10%）的置业者占比为 38.2%；政策预期稳中趋紧，56.7% 的置业者预期政策保持稳定，预期政策继续加码的受访者占比高于政策适当放松者 15 个百分点；经济预期指数为 141.5，94.1% 的购房客群预期 2021 年经济平稳或向好发展。

广州：消费者置业信心指数为 110，说明广州购房客群对 2021 年房地产走势持乐观态度。购房时机指数为 115.6，45.9% 的购房者认为 2021 年购房时机合适；房价预期指数为 110，36.3% 的置业者预期房价基本持平（涨跌幅在 5% 以内），37.2% 的置业者预期房价小幅上涨（涨幅 5%–10%）；政策预期稳中趋紧，51% 的置业者预期政策保持稳定，预期政策继续加码的受访者占比高于政策适当放松者近 4 个百分点；经济预期指数为 138.3，9 成购房客群预期 2021 年经济平稳或向好发展。

成都：消费者置业信心指数为 108.5，说明成都购房客群对 2021 年房地产走势持乐观态度。购房时机指数为 109.9，认为 2021 年购房时机合适的置业者比例较认为购房时机不合适的置业者高出 18.6 个百分点。房价预期指数为 112.5，预期 2021 年成都房价基本持平（涨跌幅在 5% 以内）的置业者占比 37.6%；政策预期稳中趋紧，58.9% 的置业者预期政策保持稳定，预期政策继续加码的受访者占比高于政策适当放松者 5 个百分点；经济预期指数为 137.5，64.4% 的购房客群预期 2021 年经济向好发展。

天津：消费者置业信心指数为 107.8，说明天津购房客群对 2021 年房地产走势持乐观态度。购房时机指数为 118.3，46.2% 的购房者认为 2021 年购房时机合适；房价预期指数为 88.3，41% 的置业者预期房价基本持平（涨跌幅在 5% 以内），看跌房价的置业者比例高于看涨者 15 个百分点；政策预期稳中趋松，55.2% 的置业者预期政策保持稳定，预期政策适当放松的受访者占比高于政策收紧者 8 个百分点；经济走向指数为 131.7，88.6% 的购房客群预期 2021 年经济平稳或向好发展。

表：重点城市消费者置业信心指数及分指数

	北京	上海	广州	成都	天津
消费者置业信心指数	110.6	109.6	110.0	108.5	107.8
购房时机指数	117.7	112.3	115.6	109.9	118.3
房价预期指数	100.6	121.9	110.0	112.5	88.3
政策预期指数 ⁴	104.9	85.0	96.1	94.9	108.1
经济走向指数	139.4	141.5	138.3	137.5	131.7

数据来源：贝壳研究院

4 政策预期指数为负向指标，指数大于 100，说明调控政策预期放松，反之则说明调控政策预期加码。

Part3

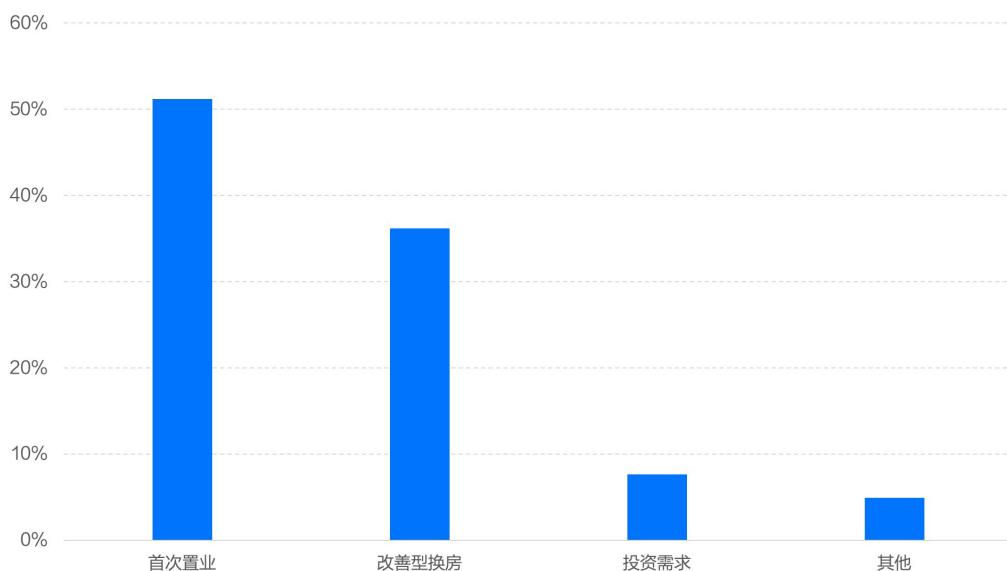
消费者置业需求现状



3.1 首次置业为主力，改善需求增加趋势明显

首次置业群体是市场成交主力，高能级城市改善型换房比例更高。调查数据显示，51.2% 受访者的购房需求为首次置业，36.2% 受访者的置业需求为改善型换房，可见自住需求为绝对主体。分区域看，不同能级城市首次置业群体购房成交均占据主导，但城市能级越高，改善型换房需求比例就越高，其中一线城市改善型置业需求类型占比为 40.9%，相较四线及以下城市高出 5 个百分点；东中西部地区首次置业群体占比均过半，其中西部城市占比 53.1%。

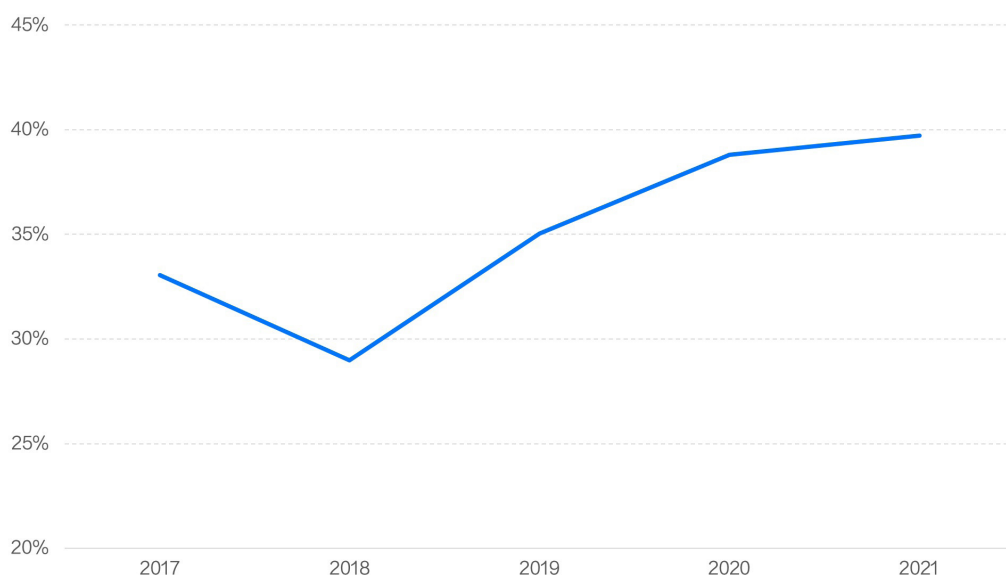
图：购房客群需求类型分布



数据来源：贝壳研究院

改善型住房需求持续释放，消费者在空间上住得更加宽敞。当前房地产市场已经告别过去住房短缺时代，正在向“居者优其屋”的品质居住进阶，消费者的居住需求更加多元化、品质化；且伴随着二孩政策的放开，家庭人口数量的增加也加速消费者在住房面积上的置换升级。贝壳平台数据显示，2021 年重点 30 城市⁵ 购买三居及以上产品的客群占比 39.7%，相较 2017 年增加 6.7 个百分点。

图：2017 年以来重点 30 城三居室及以上房源成交占比变化



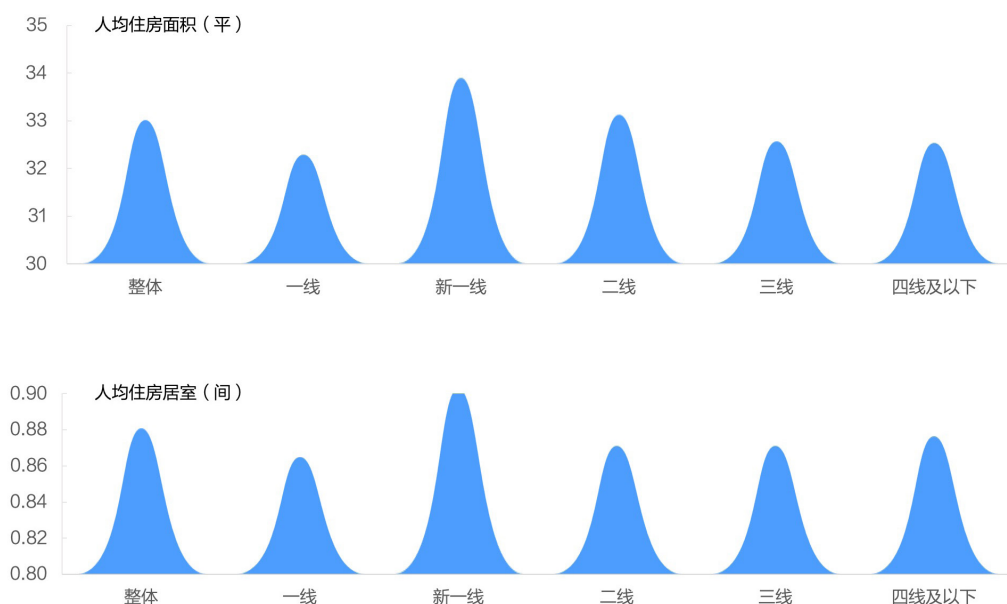
数据来源：贝壳研究院

⁵ 重点 30 城市包括：一线城市北京、上海、广州、深圳，新一线城市成都、重庆、杭州、南京、武汉、郑州、苏州、合肥、长沙、西安、天津、沈阳、青岛、东莞、佛山，二线城市厦门、宁波、济南、南通、无锡、廊坊、石家庄、大连、烟台、惠州、长春。

3.2 一线城市、80 后住的较差，改善需求迫切

一线城市住的较狭窄，住房面积待提升空间大。调查数据显示，购房者家庭人均居住面积整体水平为 33 平方米，人均居室为 0.88 间。受制于居住成本过高和住房供给结构影响，一线城市居民住房条件相对较差，人均居住面积 32.3 平，人均居室 0.87 间，低于其他能级城市。并且从贝壳平台成交数据来看，一线城市中 71.7% 的购房者群置业面积在 90 平米以下，相较新一线城市高出 9.3 个百分点。

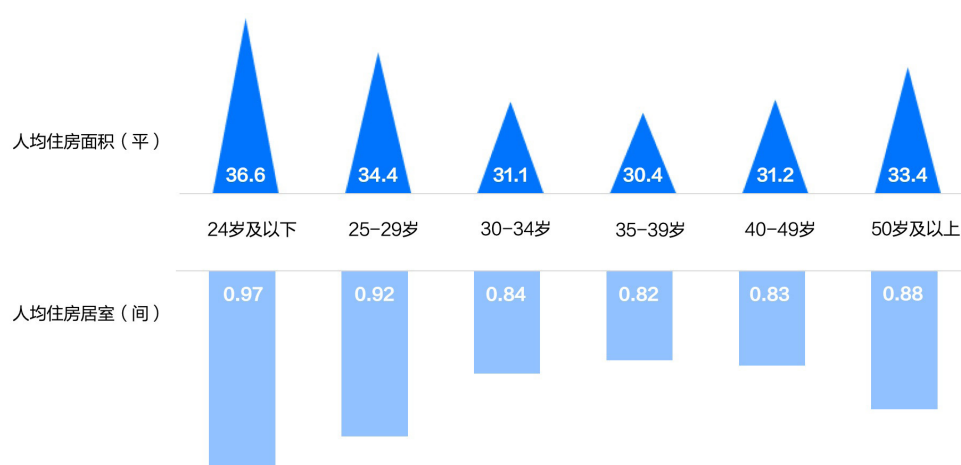
图：购房消费者人居住房面积与居室分布



数据来源：贝壳研究院

不同年龄段群体住房条件存在差异，80 后群体普遍住的较差，其中 30-34 岁和 35-39 岁年龄段群体的人均居住面积分别为 31.1 和 30.4，人均居室分别为 0.84 和 0.82，明显低于其他年龄段群体。80 前群体财富积累相较充足，有更强的资金实力购买稍宽敞的住宅；95 后群体购房时有父母的资金支持，人均居住面积和居室最高，分别为 36.6 平和 0.97 间。

图：购房消费者人居住房面积与居室分布

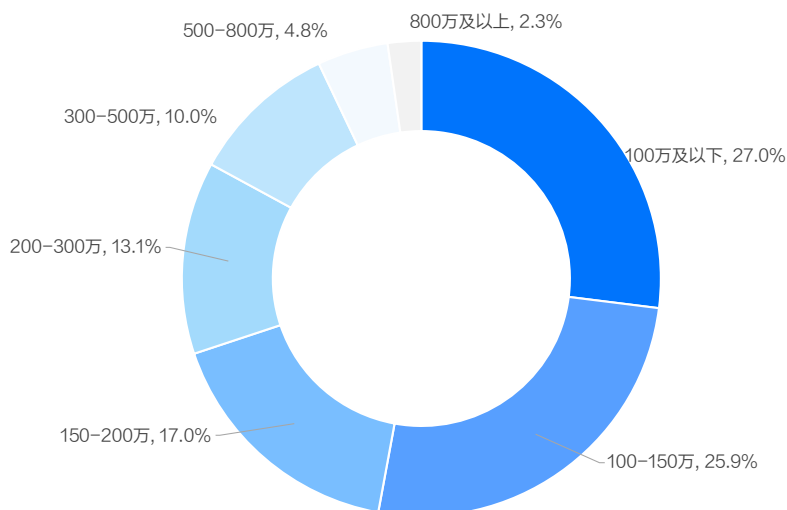


数据来源：贝壳研究院

3.3 近 7 成购房者群置业总价在 200 万以内

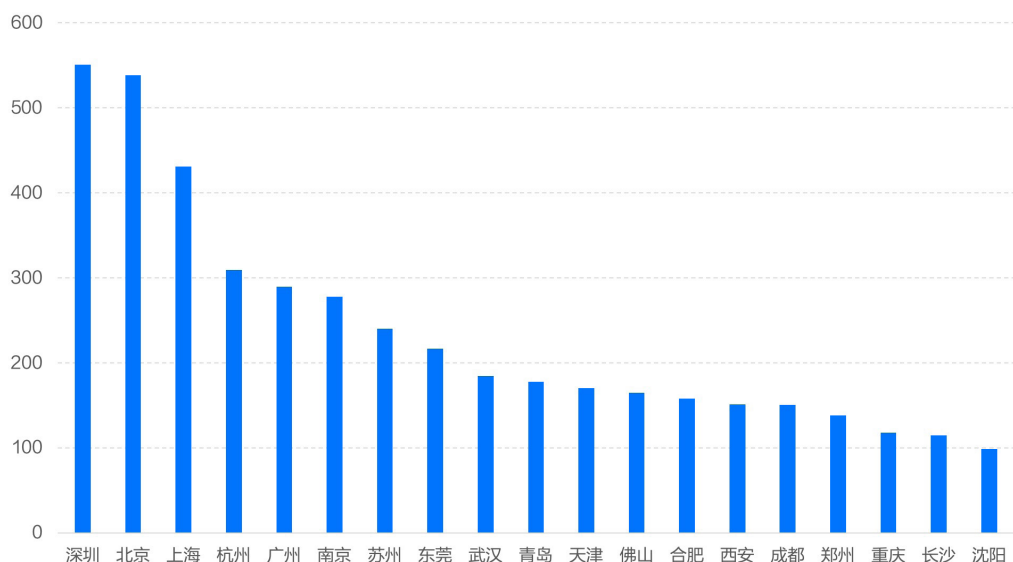
近 7 成购房者群置业总价在 200 万以内，分不同等级来看，一线城市购房总价在 200 万以内的客群占比仅 33.8%，非一线城市购房总价普遍在 200 万以内，其中该比例在三线及以上城市达到 9 成以上。贝壳平台成交数据显示，北京和深圳购房者群置业套均总价处于较高水平，跻身于“500 万区间”阵营；上海、杭州、广州等 6 城市购房套均总价超过 200 万元，构成了第二梯队；而新一线城市中合肥、成都、长沙等 11 城购房套均总价尚未超过 200 万，总体上看各城市房价呈现“阶梯状”分布。

图：购房者群置业总价分布



数据来源：贝壳研究院

图：2021 年新一线城市购房套均总价（万元）

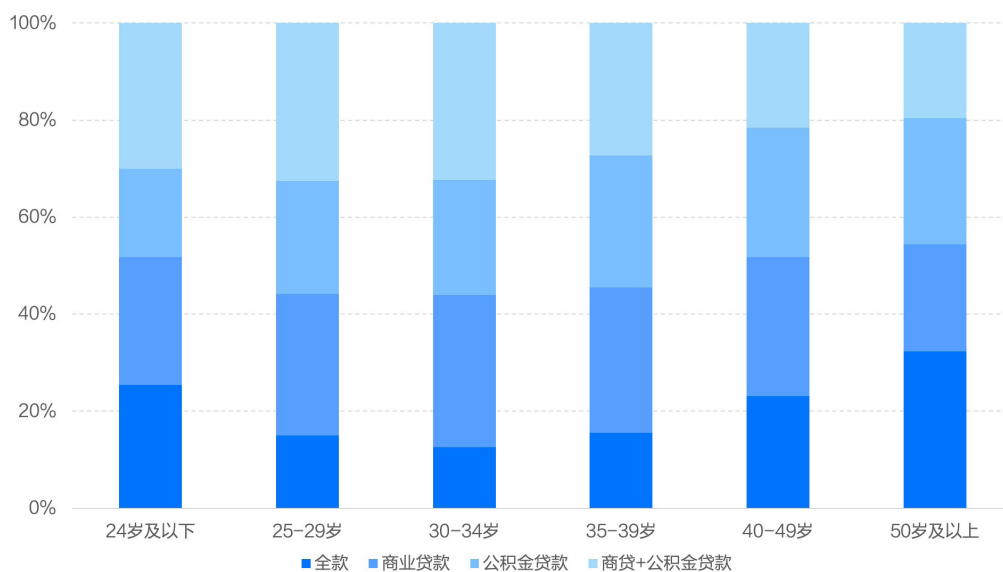


数据来源：贝壳研究院

3.4 首置群体购房杠杆较高，贷款购房比例超 8 成

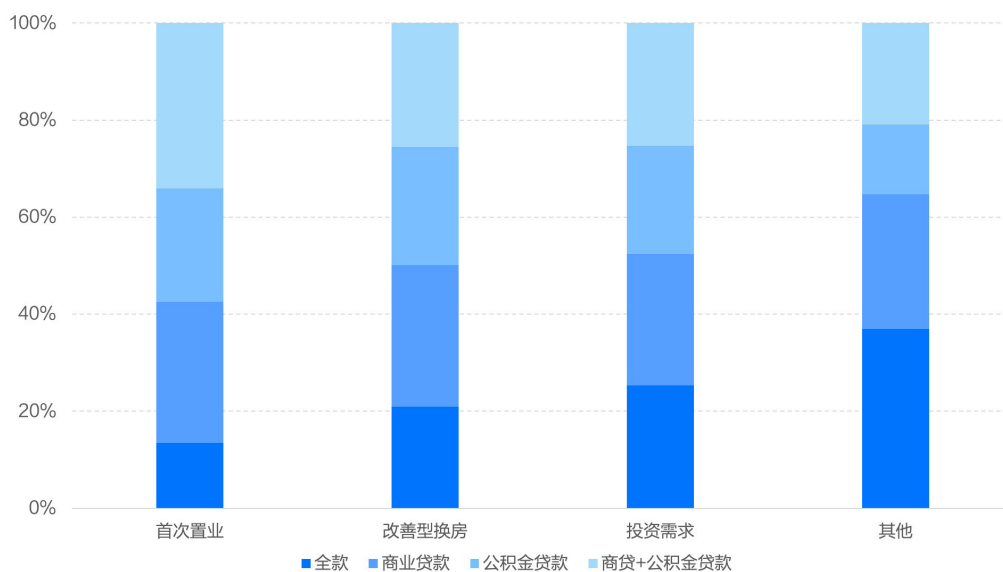
消费客群普遍通过加杠杆方式购房，受调群体中全款购房比例仅占 18.1%。对比不同年龄段群体看，25-39 岁群体对杠杆的依赖度较高，贷款购房比例超过 8 成，其中 30-34 年龄段群体贷款比例最高，达 87.4%。80 前群体资金积累相较充足，对杠杆的依赖度相对较低，贷款比例未超过 8 成。95 后父母多为 60、70 后，而这两代人已经有一定的财富积累，在购置房产时，有能力对子女进行资助，因此购房群体中全款购房比例相对较高。从购房群体的需求类型看，首次置业群体购房杠杆较高，贷款比例达 86.6%。

图：不同年龄段群体购房付款方式分布



数据来源：贝壳研究院

图：不同需求类型群体购房付款方式分布



数据来源：贝壳研究院

Part4

政策建议



加强房地产市场预期管理，稳定市场。房地产管理部门应加强对购房消费者需求行为的及时监测与研究分析，加大市场异动情况的监察力度，针对不同类型群体做分类监测，实行差别化的政策引导，以稳定市场预期，稳住房价。本报告研究发现，低收入、低学历、年轻群体的购房信心较低，因此有必要适当提振此类刚需购房客户的预期，支持刚性需求释放，比如加强个人住房贷款管理，引导金融机构在住房贷款额度、利率方面优先满足首套刚性居住需求；健全城镇住房保障体系建设，适时适地适度地增加公租房、共有产权房等政策性住房供给水平。

促进改善换房需求稳步释放。近几年来执行的限购、限贷政策在打击炒房客的同时，也使得部分合理的住房改善需求遭到“误伤”，且研究也发现，一线城市、80后购房群体住的相对较差，住房面积明显低于平均水平。因此，下一步应适当调整策略以鼓励合理的住房改善需求稳步释放，比如调整“卖一买一”的首付比例，将卖一买一等同于首次购房需求；对“卖二买一”、卖掉一线城市换到其他城市的行为予以税收优惠支持；加大城镇老旧小区改造、支持高品质、高标准住宅的建设，满足消费群体的改善型住房需求。

加强居民杠杆风险管控。居民购房杠杆水平过高，可能会引起金融风险，尤其是首次置业群体、年轻群体的购房杠杆值得重点关注。对此，一是继续强化“房子是用来住的、不是用来炒的”的政策主基调，调控房价在合理范围内波动，逐步削弱房产的金融属性，让住房真正回归居住属性；二是进一步强化落实“因城施策”的差别化住房信贷政策，加强对住房金融贷款的审慎管理，严禁以“首付贷”、“经营贷”等超过自身偿债能力的加杠杆方式购房。

附录



附录 1：样本数据分布说明

中国消费者报社联合贝壳研究院展开 2021 年消费者置业信心问卷调查，通过随机抽样方式回收有效样本量 5750 份，覆盖不同等级的城市，并结合贝壳平台数据对消费者居住需求进行洞察。样本具体分布如下：

性别：男性占比 45.5%，女性占比 54.5%；

年龄：30 岁以下群体占比 46.1%，30-40 岁年龄段群体占比 38.5%，40 岁以上年龄段群体占比 15.4%；

学历：高中及以下受访者占比 8.8%，专科占比 17.8%，本科占比 63.5%，研究生及以上学历占比 9.9%；

城市等级：一线城市、新一线城市、二线城市、三线城市、四线及以下城市样本占比分别为 25%、33.3%、16.5%、12.9% 和 12.3%。

附录 2：城市分类说明

表 1 城市等级划分

城市等级	城市名单
一线城市	北京、上海、广州、深圳4个城市
新一线城市	成都、重庆、杭州、南京、合肥、苏州、西安、郑州、天津、沈阳、东莞、佛山、长沙、青岛、武汉15城
二线城市	保定、济南、福州、厦门、昆明、南宁、南昌、无锡、常州、大连、贵阳、哈尔滨、嘉兴、惠州、太原等30城
三线城市	蚌埠、沧州、常德、常州、阜阳、桂林、海口、湖州、淮安、九江、廊坊、连云港、南阳、信阳、秦皇岛、三亚、汕头、威海、芜湖等67城
四线及以下城市	安庆、安阳、宝鸡、巴中、亳州、大同、德州、承德、丹东、抚顺、抚州、广安、广元、汉中、河源、鹤壁、淮北、黄石、焦作等148城

注：参考新一线城市研究所《2020 城市商业魅力排行榜》

表 2 区域划分

区域	省份名单
东部	北京、天津、福建、广东、海南、河北、江苏、山东、上海、浙江、辽宁
中部	安徽、湖北、湖南、河南、江西、山西、吉林、黑龙江、内蒙古
西部	甘肃、广西、贵州、青海、宁夏、陕西、四川、云南、重庆

注：参考国家统计局分类标准

表 3 重点区域城市群划分

城市群	城市名单
京津冀	北京、天津、保定、沧州、承德、廊坊、秦皇岛、石家庄、唐山、张家口10城
长三角	上海、南京、杭州、合肥、苏州、无锡、嘉兴、南通、宁波、安庆、常州、池州、金华、马鞍山、芜湖、宣城等24城
珠三角	深圳、广州、东莞、佛山、河源、惠州、江门、清远、汕尾、云浮、肇庆、中山、珠海13城
成渝	成都、重庆、达州、德阳、广安、乐山、泸州、眉山、绵阳、南充、内江、遂宁、雅安、宜宾、自贡15城
山东半岛	东营、济南、青岛、日照、威海、潍坊、烟台、淄博8城
长江中游	武汉、长沙、黄冈、黄石、南昌、鄂州、衡阳、吉安、荆门、荆州、株洲、岳阳、益阳、襄阳、孝感等25城
海峡西岸	福州、厦门、赣州、龙岩、梅州、宁德、莆田、衢州、泉州、三明、汕头、上饶、温州、漳州等19城
中原	郑州、洛阳、信阳、开封、南阳、焦作、晋城、安阳、邯郸、菏泽、淮北、济源、运城、聊城、济源等30城
辽中南	沈阳、大连、鞍山、本溪、抚顺、盘锦、辽阳、铁岭、营口9城

注：综合国务院、发改委等官方文件

附录 3 研究待完善空间

本报告对消费者置业信心指数的编制与分析尚处于起步阶段，仍存在进一步完善的空间：

1) 畅通调研渠道，确保问卷数据质量：目前调查数据是基于在线调研网站、贝壳找房平台、微信公众号等渠道推送得到，未来应进一步挖掘数据来源渠道，构建完善的消费者抽样调查框，提升问卷填写的真实性和有效性，以确保数据质量。

2) 完善指数编制方法：本文消费者置业信心指数参考了国内外典型信心指数的方法编制而来，未来还应当对指数的科学性与合理性做更深入的优化，比如根据经济与房地产发展的形势变化，适时调整指数编制的基础问题与权重（确保指数连续性的前提下）等。

3) 拓展消费者置业信心指数的应用范围：本报告首次披露消费者置业信心指数，仅是基于不同区域、不同类型人群进行了对比分析，暂不能进行时间维度上的比较分析，未来需要积累较长的时间序列，探讨消费者置业信心指数的动态变化趋势、及其与房地产市场实际变动走势之间的关系等。

关于《中国消费者报》

《中国消费者报》是由国家市场监管总局主管、中国消费者协会主办的全国唯一一份中央级消费类媒体。《中国消费者报》自 1985 年 10 月 7 日正式创刊以来，始终以维护消费者合法权益，引导消费者合理消费为宗旨，秉承为消费者服务的理念，致力于搭建企业与消费者之间的沟通平台，在消费者群体具有极高的权威性、公信力和影响力。

关于贝壳研究院

贝壳研究院是隶属于贝壳找房的研究机构，依托于贝壳交易平台的海量真实交易数据、丰富的房屋交易场景和多元的产品，围绕新居住产业互联网的前沿问题，致力于成为新居住领域的领先智库。通过开放合作的研究平台，贝壳研究院与国内国外研究机构、智库开展多元化合作，围绕市场与行业政策、居住产业互联网、大数据与科技创新等研究方向，为政府部门、行业决策者提供专业、深度的学术研究，为产业发展和政策制定提供研究支持，也为社会公众提供通俗易懂、内容丰富的市场信息和趋势洞察。

如欲了解更多有关贝壳研究院的详细资料，请发送邮件至：keyanjiuyuan@ke.com

如欲了解更多贝壳研究院的其他研究成果与洞察，

请关注贝壳研究院的官方网站：<https://research.ke.com/>；

或关于贝壳研究院官方微信账号：贝壳研究院，ID:beikeyanjiuyuan。

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。

